
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA

**obejmujący dz. nr ew. 419/10 w
Mszczonowie**

sierpień 2026r.



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach

upraw. do sporządzenia MPZP na podstawie
art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ O NR EW.: 419/10**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026.662 t.j. z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 t.j. z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIX/248/26 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 lutego 2026 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego dz.419/10 stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działkę o nr ew.: 419/10 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony w sąsiedztwie PKP o łącznej powierzchni – ok. 0.96ha.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV, 15kV,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
 - f) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym.
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;

- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.(złożyć)

§ 5. 1. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działkę o nr ew. 419/10 ;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego** - strefa o szerokości 20.0 m położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
- 7) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (po 7.5m od osi linii) i linii 110kV (po 17,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu.

§ 7. W planie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi klasa przeznaczenia terenu:

I	Teren infrastruktury technicznej ;
---	------------------------------------

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 9. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 10. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
- 3) Zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

§ 12. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) w obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości, realizowane na wniosek zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, zostały określone w Dziale II.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV i 110kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Realizacja oraz lokalizacja nowo projektowanych budowli, drzew i krzewów od linii

rozgraniczającej obszar kolejowy- w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowani- oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego powinno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

3. Ustala się zakaz budowy budynków.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 8,0m;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) poprzez drogi wewnętrzne przylegające do terenu planu, które łączą się z drogami publicznymi ul. Towarowa, ul. Krótka i ul. Grójecką.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia 2 miejsc do parkowania .
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami;

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 90\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - $\varnothing 40\text{mm}$;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 20. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejących poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej KsD 200mm lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej - $\varnothing 90\text{mm}$,
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne;

§ 23. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu sieci gazowej o średnicy $\varnothing 125\text{mm}$ lub z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - $\varnothing 20\text{mm}$;
- 4) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

§ 24. Zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 26. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolem I w wysokości 0%;

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 27.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		I
Powierzchnia		ok. 0.9646 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren infrastruktury technicznej
	Klasa przeznaczenia wykluczonego	IN - teren obsługi produktów naftowych; IO - teren gospodarowania odpadami; IG- teren gazownictwa.

	Klasa przeznaczenia uzupełniającego	ZP- zieleń urządzona; KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV i 110kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, komunikację, w tym miejsca do parkowania oraz urządzenia budowlane związane z zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu; c) w strefie w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 16;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%, -
b)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budowli – do 20,0 m,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 3000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym; - z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w granicach planu

DZIAŁ III. Przepisy końcowe.

§ 28. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa.

§ 29. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.